

הסניף (גןנים מאהל)

סיני

תכנית מס' גו/מק/13049/1

מבא"ת 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' גו/מק/13049/1

איחוד וחלוקה מחדש באזור מרכזי אגודה חקלאית שעל

מחוז: צפון
מרחב תכנון מקומי: גולן
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית גולן אישור תכנית מס' גו/מק/13049/1 הועדה המקומית החליטה לאשר את הבניה בישיבה מס' 2080022 ביום 20/3/08 יעקב זקוב אלקמלכ מונהג הועדה יו"ר הועדה</p>	<p>ועדה מקומית גולן הפקדת תכנית מס' גו/מק/13049/1 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית בישיבה מס' 2080022 ביום 20/3/08 אלקמלכ יו"ר הועדה</p>
<p>הודעה על אישור תכנית מס' גו/מק/13049/1 מורסם בילקוט הפרסומים מס' 5947 מיום 7-5-09</p>	<p>הודעה על הפקדת תכנית מס' גו/מק/13049/1 מורסם בילקוט הפרסומים מס' 5968 מיום 29/1/09 תא' 2080</p>

דברי הסבר לתוכנית

ביוזמת אגודה תקלאית שעל נעשה איחוד וחלוקה מחדש באזור מרכזי של היישוב על מנת לאחד נחלות למגורים באזור זה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	איחוד וחלוקה מחדש באזור מרכזי אגודה חקלאית שעל
1.1	שטח התוכנית ומספר התוכנית	מספר התוכנית
1.2	שטח התוכנית	מספר התוכנית
1.3	מהדורות	שלב
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית

יפורסם ברשומות

• מילוי תנאים להפקדה

מהדורה 1 בשלב מילוי תנאים להפקדה

יציאת התוכנית

• תוכנית מפורטת

• כן

• ועדה מקומית

62 א(א) סעיף קטן (1)

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

• איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית/בחלק מתחום התוכנית.

• לא

יפורסם ברשומות

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	גולן
		קואורדינטה X	267150
		קואורדינטה Y	780050
1.5.2	תיאור מקום	שטח התכנית נמצא באזור מרכזי של אגודה חקלאית שעל	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מועצה אזורית גולן
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	שעל
		שכונה	לי"ר
		רחוב	לי"ר
		מספר בית	לי"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
202000	• מוסדר	• חלק מהגוש	לי"ר	5

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
13049/ג	228-247, 170-179

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
09.08.2006	5563	תכנית זו משנה רק המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/13049 ממשיכות לחול.	• שינוי	ג/13049
26.03.1989	3640	תכנית זו תואמת לתמ"מ 3/2	• כפיפות	תמ"מ 3/2

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	פליקס קוביאר	22.12.2008	ל"ר	19	ל"ר	• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	פליקס קוביאר	22.12.2008	1	ל"ר	1:1250	• מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התוכנית 1.8.1												
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	shaalim@walla.com	04-6981113	לי"ר	04-6981860	שעל ד.נ.רמת 13420	מס' תאגיד	רשות מקומית שעל אגודה חקלאית	לי"ר	מוריס אדרי	065536088		לי"ר

יזם בפועל 1.8.2											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
shaalim@walla.com	04-6981113	לי"ר	04-6981860	שעל ד.נ.רמת 13420	מס' תאגיד	רשות מקומית שעל אגודה חקלאית	לי"ר	מוריס אדרי	065536088		לי"ר

בעלי עניין בקרקע 1.8.3											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לי"ר	04-6461358	לי"ר	04-6558211	ת.ד. 580 נצרת עלית	מס' תאגיד	רשות מקומית ישראל	לי"ר				

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
talaladr@zahav.net.il	04-9996244	לי"ר	04-9968818	טל-טל ד.נ.ארשרת 25167	מס' תאגיד	רשות מקומית טל-טל אדריכלים	44215	304365026	פליקס קוביאר		אדריכל
	09-7748478	לי"ר	09-7710517			פוטומפ					עורך ראשי

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה גולן
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז צפון וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

מטרת התכנית - לרכז נחלות (מגורים א') אזור המרכזי של היישוב.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. איחוד וחלוקה מחדש.
ב. קביעת הוראות בניה - מרווחי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם	44.66 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
	לי"ר	9,846	ללא שינוי	9,846	מ"ר	מגורים
	לי"ר	40	ללא שינוי	40	מס' יחיד	
	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מ"ר	מגורים
	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מס' יחיד	מיוחד
	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מ"ר	מסחר
	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מ"ר	תעסוקה
	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מ"ר	מבני ציבור
	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	חדרים	תיירות /
	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מ"ר	מלונאות

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
לי"ר	לי"ר	170-179	מגורים א'
לי"ר	לי"ר	228-247	מגורים א'2
לי"ר	לי"ר	502	דרך מאושרת
לי"ר	לי"ר	601	דרך משולבת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
בהתאם להוראות התוכנית המאושרת ג/13049 בדבר אזור מגורים ב' (נחלות).	א.
	ב.
	ג.
הוראות	4.1.2
בהתאם להוראות התוכנית המאושרת ג/13049 בדבר אזור מגורים ב' (נחלות).	א.
	ב.
	ג.

שם ייעוד: מגורים א' 2	4.2
שימושים	4.2.1
בהתאם להוראות התוכנית המאושרת ג/13049 בדבר אזור מגורים ג' (קהילתי).	א.
	ב.
	ג.
הוראות	4.2.2
בהתאם להוראות התוכנית המאושרת ג/13049 בדבר אזור מגורים ג' (קהילתי).	א.
	ב.
	ג.

שם ייעוד: דרך משולבת	4.3
שימושים	4.2.1
בהתאם להוראות התוכנית המאושרת ג/13049 בדבר דרך משולבת.	ד.
	ה.
	ו.
הוראות	4.2.2
בהתאם להוראות התוכנית המאושרת ג/13049 בדבר דרך משולבת.	ד.
	ה.
	ו.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	ציד-י שמאלי	ציד-י ימני	קווי בניה (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (% משטח תא השטח)	ציפוף (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד ליעד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
				מתחת לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת							שרות	עיקרי			
4	4	4	5	13049/ג	13049/ג	50	20	בהתאם להוראות התוכנית המאושרת ג/13049/ג	13049/ג	50	13049/ג	שרות	עיקרי	1400 (מזערי)	170-179	מגורים א'
4	4	4	5	13049/ג	13049/ג	30	20	בהתאם להוראות התוכנית המאושרת ג/13049/ג	13049/ג	30	13049/ג	שרות	עיקרי	700 (מזערי)	228-247	מגורים א' 2'

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית**

בהתאם להוראות התוכנית המאושרת ג/13049.

6.2 עיצוב ארכיטקטוני

בהתאם להוראות התוכנית המאושרת ג/13049.

6.3 פיתוח ושמירת צמחיה ונוף

בהתאם להוראות התוכנית המאושרת ג/13049.

6.4 הוראות הג"א

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות התגוננות האזרחית.

6.5 תשתיות

בהתאם להוראות התוכנית המאושרת ג/13049.

6.6 הוראות בנושא חשמלאיסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:

ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים	3.0 מטר
בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים	2.0 מטר
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מטר
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	20.0 מטר מציר הקו
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	35.0 מטר מציר הקו
מהנדקודה הקרובה ביותר לארון רשת	1.0 מטר
מהנדקודה הקרובה ביותר לשנאי על העמוד	3.0 מטר

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מטר מכבלי מתח גבוה ו-0.5 מטר מכבלי מתח נמוך.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

6.7 שמירה על איכות הסביבה

בהתאם להוראות התוכנית המאושרת ג/13049 בכל התחומים הרלוונטיים.

6.8 הוראות כלליות

בהתאם להוראות התוכנית המאושרת ג/13049.